

서울특별시 민집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	853
----------	-----

2019. 8. 29
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2019. 8. 7 강대호 의원
2. 회부일자 : 2019. 8. 13
3. 상정 및 의결일자
 - 제289회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2019. 8. 29. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (강대호 의원)

1. 제안이유

- 가로주택정비사업 조합과 소규모재건축사업 조합이 시공자와 정비사업전문관리업자를 선정하는 방법 등에 있어, 그 적용기준을 명확히 하여 일선 행정기관과 사업시행자 등의 혼란을 예방하고 원활한 사업추진을 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 토지등소유자의 수가 100명 이상으로서 공공지원 대상사업으로 보는 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 경우 시공자 및

정비사업전문관리업자 선정에 관하여는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제20조제2항 및 제21조제2항에 따른 국토교통부 고시에 따르도록 함(안 제24조 단서 신설).

3. 참고사항

가. 관련 법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「도시 및 주거환경 정비법」

나. 예산 조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

다. 기 타 : 신·구조문 대비표

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 “소규모주택정비법”)에 따라 조합이 시행하는 가로주택정비사업과 소규모재건축사업의 경우, 조합이 시공자 및 정비사업전문관리업자를 선정함에 있어 그 적용기준을 명확히 하려는 것으로 강대호 의원이 발의하여 2019년 8월 13일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 사업시행자가 조합인 경우, 가로주택정비사업과 소규모재건축사업(이하 “가로주택정비사업 등”)의 시공자 선정은 소규모주택정비법¹⁾(제20조제2항)에 따라 조합설립 이후에 하도록 정하고 있고, 조합의 시공자 또는

1) 「소규모주택정비법」 제20조(시공자의 선정 등) ② 조합은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. (단서 생략)

정비사업전문관리업자(이하 “시공사 등”) 선정을 위한 입찰마감일 기준은 국토교통부의 「소규모주택정비사업의 시공사 및 정비사업전문관리업자 선정기준」 2)에서 정한 바에 따르면 됨(법 제20조제2항 및 제21조제2항).

- 이 기준에 따르면, 사업시행자가 가로주택정비사업 등의 시공사 등을 선정하는 경우 내역입찰³⁾이 아닌 경우 사업시행자는 현장설명회를 입찰서 제출마감일 20일 전까지, 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 35일 전⁴⁾까지 현장설명회를 개최하도록 명확하게 규정되어 있음.

2) 이 기준은 「소규모주택정비법」 제20조제2항 및 제21조제2항에 따라 가로주택정비사업조합 및 소규모재건축사업조합의 시공사 및 정비사업전문관리업자 선정에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함(국토교통부 고시 제2018-128호, 2018. 2. 23 제정·시행).

3) “내역입찰”이란 입찰시 입찰서와 함께 입찰금액의 산출내역서(현장설명시에 배부된 물량내역서에 단가를 기재하여 입찰금액을 산정한 서류)를 제출하는 입찰제도를 말함.(출처: 공공조달정보포털)

4) 「소규모주택정비사업의 시공사 및 정비사업전문관리업자 선정기준(국토교통부)」

제2조(기준의 준용) ① 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 사업시행자가 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시공사 또는 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제29조제3항에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」 제2조부터 제39조까지를 준용한다.

제3조(시공사 선정 시 예외사항) 제2조에도 불구하고 사업시행자가 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시공자를 선정하는 경우 다음 각 호의 방법에 따라야 한다.

1. 사업시행자가 시공자를 내역입찰로 선정하는 경우 입찰서 제출마감일 35일 이전에 현장설명회를 개최하여야 한다.

(2~3호 생략)

<기준에 따른 현장설명회 일자>

구 분	현장설명회	비 고
정비사업 계약업무 처리기준 (국토교통부)	입찰서 제출마감일 20일 전까지 ※ 내역입찰 : 45일 전까지	제31조
소규모주택정비사업의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정기준 (국토교통부)	정비사업 계약업무 처리기준에 따르되, ※ 내역입찰의 경우 입찰서 제출 마감일 35일 전까지	제2조 및 제3조제1호
공공지원 시공자 선정기준 (서울시)	입찰서 제출마감일 ※ 내역입찰(의무) : 45일 전까지	제11조

○ 그럼에도 불구하고, 가로주택정비사업 등이 공공지원 대상사업⁵⁾이라는 이유로 일선 행정기관에서는 시공자 등의 선정 시 「서울시 공공지원 시공자 선정기준」을 적용함으로써 민원을 야기하는 사례가 발생하고 있음.

- 공공지원 대상 정비사업의 경우, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」⁶⁾(이하 “도시정비조례”)에 따라 시공자 선정은 사업시행인가를 받은 후 총회에서 하도록 정하고 있고, 「서울특별시 공공지원 시공자 선정기준」 제11조⁷⁾에 따라, 조합은 **내역입찰로 입찰 제출마감일**

5) 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(이하 “소규모주택 정비 조례”) 제24조에 따르면, 토지등소유자가 100명 이상으로서 조합이 시행하는 가로주택정비사업과 소규모재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법」과 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」에 따른 공공지원 대상사업임.

공공지원 대상사업으로 한 이유는 주택재건축과 주택재개발사업과 동일하게 소규모주택 정비사업을 공공지원 대상으로 하여 공공지원자(구청장)의 도움을 받을 수 있도록 하기 위해서임.

6) 「도시정비조례」 제77조(시공자 등의 선정기준) ① 법 제118조제6항에 따라 조합은 사업시행계획인가를 받은 후 총회에서 시공자를 선정하여야 한다. (단서 생략)

7) 「공공지원 시공자 선정기준(서울시)」 제11조(현장설명회) ① 조합은 입찰서 제출마

45일 전까지 현장설명회를 개최하도록 하고 있음. 내역입찰이 아닌 경우 「정비사업 계약업무 처리기준」 8)(국토교통부 고시)에 따르면 20일 전에 현장설명회⁹⁾를 개최하도록 되어 있음.

- 또한, 소규모주택정비법에서는 가로주택정비사업 등의 시공사 선정은 조합설립인가 이후에 하도록 하고 있고, 사업시행계획인가 시 공사비를 포함한 관리처분계획을 수립하여 함께 인가를 받도록 하고 있으므로, 가로주택정비사업 등이 공공지원 대상사업이라 하더라도 절차상 사업시행계획인가를 받은 후에 시공사를 선정할 수 없다 할 것임.
- 따라서, 이 개정조례안은 가로주택정비사업 등이 공공지원 대상사업이라 하더라도, 조합이 시공사 및 정비사업전문관리업자를 선정함에 있어서는 이 조례의 상위법인 소규모주택정비법이 정하는 바에 따라 국토교통부 고시 「소규모주택정비사업의 시공사 및 정비사업전문관리업자 선정기준」에 따르도록 명확하게 규정하려는 것으로, 일선행정기관과 사업시행자의 혼란 방지 및 이해도 제고, 원활한 사업 추진을 위해 필요한 사항이라 판단됨.

감일 45일 전까지 다음 각 호의 사항이 포함된 현장설명회를 개최하여야 한다.(이하 생략)

- 8) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 추진위원회 또는 사업시행자 등이 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 정함으로써 정비사업의 투명성을 개선하고자 하는데 목적이 있다.
- 9) 「정비사업 계약업무 처리기준(서울시)」 제31조(현장설명회) ① 사업시행자등은 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다. 다만, 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출하여야 하는 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

(강대호 의원 대표 발의)

의안 번호	853
----------	-----

발의년월일 : 2019년 8월 7일

발 의 자 : 강대호 의원 (1명)

찬 성 자 : 김제리, 이병도, 이경선,
강동길, 이영실, 김재형,
김화숙, 노승재, 김정태
의원 (9명)

1. 제안 이유

- 가로주택정비사업 조합과 소규모재건축사업 조합이 시공자와 정비사업전문관리업자를 선정하는 방법 등에 있어, 그 적용기준을 명확히 하여 일선 행정기관과 사업시행자 등의 혼란을 예방하고 원활한 사업추진을 도모하고자 함.

2. 주요골자

- 토지등소유자의 수가 100명 이상으로서 공공지원 대상사업으로 보는 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 경우 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정에 관하여는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제20조제2항 및 제21조제2항에 따른 국토교통부 고시에 따르도록 함(안 제24조 단서 신설).

3. 참고 사항

- 가. 관련 법령 및 기준 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 ,
「도시 및 주거환경 정비법」
- 나. 예산 조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제24조에 단서를 다음과 같이 신설한다.

단, 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정에 관하여는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제20조제2항 및 제21조제2항에 따른 국토교통부 고시에 따른다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제24조(공공지원 적용) 토지등소유자 수가 100명 이상으로서 조합(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 시행하는 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에 대하여는 도시정비법 제118조제1항 및 도시정비조례 제73조에 따른 공공지원 대상사업으로 본다.</p> <p style="text-align: right;"><단서 신설></p>	<p>제24조(공공지원 적용) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p><u>단, 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정에 관하여는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제20조제2항 및 제21조제2항에 따른 국토교통부 고시에 따른다.</u></p>